



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 20.09.2007	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: EAD	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	Dezernat II Dezernat III Dezernat VI ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler: II III VI 70 20 23 IDA Stvv	Tagesordnung: ☐ I ☐ II	Vorlage-Nr. 2007/0352 Magistratsbeschluss-Nr. 616

Betreff: **Liegenschaftliche Voraussetzungen für den Umzug des EAD auf die Knell**

Vorlage vom: 20.08.2007

Beschlussvorschlag: 1. Die Stadt Darmstadt überträgt ein ca. 42.000 qm großes Grundstück im Nordwesten des Knell-Geländes zum gebührenfähigen Preis von 73,59 Euro/qm in das Sondervermögen des EAD in erschlossenem und altlastenfreiem Zustand. 2. Die Sanierung und Baureifmachung erfolgt im Jahr 2008. Die notwendigen Mittel sind 008 etatisiert. 3. Im Gegenzug übernimmt die Stadt Darmstadt alle im Sondervermögen des EAD befindlichen Grundstücke (Gräfenhäuser Straße, Niersteiner Straße) incl. der vorhandenen Gebäude durch Darlehensübernahme und entsprechende Ausgleichszahlung zu den entsprechenden Buchwerten. 4. Die Stadt Darmstadt erstellt u.a. zur rechtlichen Absicherung der abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten des EAD für das in der Anlage genannte Grundstück einen Bebauungsplan. 5. Die Betriebsleitung des EAD wird ermächtigt, die notwendigen Planungen zu beauftragen, um die zurückgezogene Bauvoranfrage als Bauantrag erneut beim Bauamt einzureichen. 6. Die Betriebskommission des EAD wird aufgefordert, ihren Beschluss vom 13. Oktober 2005 aufzuheben. 7. Überträgt die Stadt Darmstadt Aufgabenbereiche dieser Magistratsvorlage zum 01.01.2008 auf den neuen Eigenbetrieb Immobilienmanagement (IDA), geht auch die entsprechende Durchführungsverantwortung von der Stadt Darmstadt auf IDA über.

Anlagen: Lageplan Knell

Beschluss des Magistrats vom 26.09.2007
--

Der Vorlage wird zugestimmt.

Begründung zur Vorlage vom 20. August 2007:

Um die Wettbewerbsfähigkeit des EAD zu erhalten und um bestehende Arbeitsplatzanforderungen zu erfüllen, muss der EAD notwendige Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen ergreifen.

Diese können an bestehenden Standorten in der Niersteiner Straße und an der Haasstraße oder alternativ auf dem seit einiger Zeit diskutierten „Knell“-Gelände getätigt werden.

Der EAD hat beide Varianten untersucht. Die Variante Niersteiner Straße würde Umbau- und Modernisierungskosten in Höhe von ca. 6.5 Mio. Euro sowie zusätzliche Investitionskosten für den Standort Haasstraße verursachen, deren Höhe derzeit nicht benannt werden kann. Bei einer Entscheidung für diese Variante würde jedoch die Aufteilung des EAD auf zwei Standorte für die Zukunft manifestiert. Synergien könnten nicht optimal genutzt werden. Außerdem würde bei einem Verbleib des EAD in der Niersteiner Straße das dortige Wohngebiet auf Dauer mit Lärm und Staubemissionen belastet werden. Die Variante Konzentration des EAD auf der Knell hingegen würde diese Belastung vermeiden und die Chance bieten, das Areal Niersteiner Straße städtebaulich angemessen zu entwickeln.

Der Chance der Bündelung des EAD auf einem zusammenhängenden Gelände mit Entwicklungsmöglichkeiten, der Nutzung der damit verbundenen Synergien und der Erneuerung und grundlegenden Modernisierung der technischen Anlagen des EAD lassen es ratsam erscheinen, den EAD auf das Knellgelände zu verlagern.

Der Stadt entsteht aus der Übernahme und Vermarktung der bisher vom EAD genutzten Grundstücke eine Belastung in Höhe von 522.000 Euro, die im Rahmen der Vermarktung der bisher nicht verkauften Knell-Flächen ausgeglichen wird.

Zu Beschlussvorschlag 1:

Die Bedarfsanalyse des EAD zur Konzentration aller Aktivitäten auf einem Grundstück, wie Werkstatt, Bürogebäude, Winterdienstsilo und –gerätschaften, Kanal- und Straßenbaumaterialien sowie Außenanlagen für die diversen Fahrzeuge ergibt inkl. des Grünanteils eine Grundstücksgröße von 42.000 qm.

Ein Gutachten der Schüllermann Consulting GmbH (SWS) zu den steuer- und gebührenrechtlichen Aspekten eines Umzuges des EAD auf das Knell-Gelände kommt zu dem Ergebnis, dass eine Ablastung der Kosten der Altlastensanierung auf die Gebührenzahler nicht zulässig ist. Werden diese nicht berücksichtigt, dann ergibt sich ein Kaufpreis des dem EAD auf der Knell zu übertragenden Grundstücks in Höhe von 73,59 Euro/qm. Daraus errechnet sich der Kaufpreis in Höhe von 3.090.838,94 €.

Zu Beschlussvorschlag 2:

Der EAD erhält das Gelände altlastenfrei und bebaubar. Die Kosten hierfür sind von der Stadt zu tragen und werden über den Verkauf der Knellgrundstücke finanziert.

Zu Beschlussvorschlag 3:

Der Umzug des EAD auf die Knell ermöglicht in Abrundung der bereits vollzogenen Integration von Kanalreinigung und Straßenunterhaltung in die Grundstücke Niersteiner Straße und Haasstraße die Nutzung und Vermarktung der dann freien Grundstücke durch die Stadt. Die Grundstücke Niersteiner Straße und Gräfenhäuser Straße befinden sich

derzeit im Sondervermögen des EAD, die anderen bisher vom EAD genutzten Grundstücke befinden sich derzeit im Vermögen der Stadt.

Die Situation stellt sich zum Stichtag 31.12.2006 wie folgt dar:

a) Niersteiner Straße 2 und 6 (EAD)	
Grundstücksfläche	20.340 m ²
„Kosten“ der Übernahme (Altdarlehen, Auszahlung EK)	7.039 T€
für den städtischen Haushalt bzw. Wirtschaftsplan IDA	
Ertragswert Verwaltungsgebäude EAD	1.450 T€
Vermarktungserlös (Marktpreis: 214 €/m ²)	2.462 T€
Deckungslücke (Stadt/IDA)	- 3.127 T€
b) Haasstraße 3 (Stadt/IDA)	
Grundstücksfläche	9.031 m ²
Vermarktungserlös (Marktpreis 160 €/m ²)	1.445 T€
c) Gräfenhäuser Straße 71 (EAD)	
Grundstücksfläche	7.060 m ²
„Kosten“ der Übernahme (Buchwert Anlagevermögen)	1.934 T€
für den städtischen Haushalt bzw. Wirtschaftsplan IDA	
Vermarktungserlös (Marktpreis 240€/m ²)	1.694 T€
Deckungslücke (Stadt/IDA)	- 240 T€
d) Guerickeweg; Heinrich-Delp-Straße, Lindenhofstraße (Stadt/IDA)	
Vermarktungserlös (Marktpreise)	1.400 T€
Gesamtbelastung Stadt /IDA durch Übernahme EAD-Grundstücke	- 522 T€
Erhöhung des Quadratmeterpreises Restgrundstücke Knell zur Kosten-	9 €/m²
deckung	

Erläuterung:

Um den Umzug des EAD realisieren zu können, „erwirbt“ die Stadt das Gelände und den Verwaltungsbau des EAD in der Niersteiner Straße in Höhe der unter a) genannten bestehenden Altdarlehen (6.414.000 €) und der Ausgleichzahlung (Ausgleich der Differenz des Altdarlehens zum Restbuchwert: 624.685 €) sowie das Gelände Gräfenhäuser Straße in Höhe des Buchwertes (c). Die Ausgleichszahlung muss als Barauszahlung der Stadt getätigt werden, um negative Auswirkungen auf den Gebührenhaushalt zu vermeiden. Die oben genannten Summen beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2006. Durch fortschreitende Tilgung und Abschreibung der Gebäude wird sich die Belastung des städtischen Haushaltes verringern.

Die übernommenen Grundstücke werden dann von der Stadt vermarktet. Vor allem das Gelände in der Niersteiner Straße bietet sehr gute Voraussetzungen für eine innenstadtnahe Wohnbebauung. Da die Gebäude in der Niersteiner Straße und der Gräfenhäuser Straße noch nicht abgeschrieben sind, entsteht hier jedoch eine Deckungslücke, die im Rahmen des Wirtschaftsplanes von der Stadt zu tragen ist. Die Deckungslücke wird aus dem Verkauf der Gelände a) bis d) reduziert, kann jedoch nicht ganz ausgeglichen werden. Die Gesamtbelastung der Stadt beläuft sich nach Anrechnung aller Grundstücke auf 522.000 Euro, die jedoch den bei der Vermarktung der Restgrundstücke der Knell zu erzielenden Kaufpreis lediglich um 9 Euro/qm erhöht, sodass die Kostendeckung der Gesamtvermarktung der Knell weiterhin erreicht werden kann.

Zu Beschlussvorschlag 4:

Der EAD plant, abfallwirtschaftliche Tätigkeiten wie Recyclingstation für die Bürgerschaft, Laubsammelplatz sowie Umlade- und Lagermöglichkeiten für Abfälle auf dem Knellgelände zu errichten. Hierfür ist eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz notwendig. Um ein rechtssicheres Genehmigungsverfahren sowie eine dauerhaft sichere Genehmigungssituation für den EAD zu schaffen, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans, der ausdrücklich abfallwirtschaftliche Tätigkeiten auf dem Gelände zulässt.

Zu den Beschlussvorschlägen 5 und 6:

Der EAD hat mehrere Planungen für einen Umzug auf die Knell angefertigt und vor rund zwei Jahren eine Bauvoranfrage eingereicht. Aufgrund der auch die Knell betreffende Seveso-Richtlinie konnte diese seinerzeit nicht positiv entschieden werden. Im Herbst 2005 traf deshalb die Betriebskommission den Beschluss, die notwendigen Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Standort Niersteiner Straße vorzunehmen, um dem EAD Planungssicherheit zu geben. Der EAD hat daraufhin zwei umsetzbare Erweiterungsvarianten erarbeitet und mit den Genehmigungsbehörden besprochen sowie die notwendigen Finanzmittel im Wirtschaftsplan bereitgestellt.

Nachdem die durch die Seveso-Richtlinie notwendigen Standort- und Abstandsanforderungen gemeinsam zwischen Stadt, Regierungspräsidium und Merck geklärt werden konnten, hat die Betriebskommission Anfang 2007 beschlossen, einen Umzug des EAD auf die Knell erneut zu prüfen.

Da die neuerliche Prüfung ergab, dass der Umzug des EAD auf die Knell technisch und finanziell realisierbar und den anderen Varianten vorzuziehen ist, kann der Beschluss, die Erweiterung des EAD am derzeitigen Standort zu realisieren, aufgehoben werden.

Darmstadt, 20. August 2007

Der Dezernent II

Der Dezernent III

Der Dezernent VI

Wolfgang Glenz
Bürgermeister

Klaus Feuchtinger
Stadtrat

Dieter Wenzel
Stadtrat